

Jeszcze o problemie ustalania, pomiaru i wyznaczania granic nieruchomości lub działek według stanu prawnego

Warto się uczyć na cudzych błędach

Czy wiedza, w jaki sposób były wykonywane pomiary i obliczenia geodezyjne w przeszłości, powinna interesować już tylko historyków? A może jest przydatna (a nawet niezbędna) także obecnie?

Zenon Marzec

Na zlecenie Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii przez kilka lat opracowywałem ekspertyzy i opinie dotyczące wszelkiego rodzaju skarg napływających do urzędu. Dla wyjaśnienia – skarżący po wyczerpaniu wszelkich odwoławczych procedur administracyjnych, nie zgadzając się z ich rozstrzygnięciami i ustaleniami, składają skargę jako ostatnią deskę ratunku. W 90 procentach sprawy te dotyczyły granic nieruchomości (działek). Widać zatem, że w naszej działalności geodezyjnej za-

równo w wykonawstwie, jak i administracji to ten temat jest dla właścicieli nieruchomości najważniejszy.

Także w trakcie moich szkoleń, wykładów i różnego rodzaju spotkań czy wykonywanych opracowań powstaje wiele pytań, wątpliwości oraz prób rozwiązań wskazujących, że nie do końca jesteśmy pewni naszych rozstrzygnięć. Również decyzje organów administracji geodezyjnej, w tym ośrodków dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej (ODGiK-ów) nie zawsze są poprawne, a bywa, że są ze sobą sprzeczne, różnią się też w zależności od regionu kraju. Mam nadzieję, że niniejsze opracowanie pozwo-

li rozwiązać przynajmniej niektóre wątpliwości.

• Nowe technologie to nie wszystko

W ciągu mojego życia zawodowego (ponad 60 lat) geodezja zmieniła się radykalnie. Kamieniami milowymi tego postępu były:

1. Zastosowanie dalmierzy zamiast pomiarów taśmą stalową.
2. Wykonywanie obliczeń geodezyjnych za pomocą programów i komputerów w miejsce tablic logarytmicznych i arytmetrów.
3. Pojawienie się technik satelitarnych umożliwiających ustalenie poło-



Wykaz przepisów, na podstawie których następuje ustalenie granic według stanu prawnego

Część 1. Przepisy już nieobowiązujące

1. kataster pruski,
2. kataster austriacki,
3. przedwojenne przepisy o scalaniu gruntów i podziałach,
4. dekret z 1946 r. o rozgraniczaniu nieruchomości,
5. dekret z 1950 r. o rozgraniczaniu nieruchomości Skarbu Państwa lub nieruchomości nabywanych dla realizacji narodowych planów gospodarczych,
6. ustawa z 1961 r. o terenach budowlanych na obszarach wsi,
7. ustawa z 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarze miasta i niektórych osiedli,
8. ustawa z 1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych w miastach i osiedlach,
9. ustawa z 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych,
10. ustawa z 1972 r. o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach,
11. rozporządzenie MGTiOŚ z 1972 r. w sprawie trybu ustalania, rozgraniczania i podziałów terenów budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego na obszarze miast,
12. ustawa z 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów,
13. ustawa z 2001 r. Prawo wodne.

Część 2. Przepisy aktualne

1. ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne – rozgraniczenia,
2. ustawa o gospodarce nieruchomościami – podziały, scalenia i podziały, połączenie i ponowny podział,
3. ustawa o scalaniu i wymianie gruntów,
4. specustawy (drogowa, kolejowa itp.),
5. ustawa z 2017 r. Prawo wodne – linia brzegu.

zenia punktu (XYZ) z dokładnością poniżej 1 cm.

Jeśli do tego dodać, że zgodnie z prawem Moore'a komputery podwajają swoją szybkość i pojemność co 18 miesięcy, to aż strach się bać, co dalej będzie z naszym pięknym zawodem. W każdym razie z wykonywaniem pomiarów geodezyjnych i sporządzaniem wszelkiego rodzaju map sytuacyjno-wysokościowych obecnie nie powinniśmy mieć problemów. Odnosząc się jednak do po-

stawionego na wstępie pytania, sędzę, że przy wszelkiego rodzaju pracach, ekspertyzach i opiniach dotyczących granic nieruchomości (działek) wiedza o dawnych metodach pomiaru i obliczeń jest niezbędna, o czym dalej.

Kierując się opinią niektórych moich kolegów i znajomych, że te paragrafy, artykuły, numery dzienników ustaw itd. zniechęcają ich do czytania, postanowiłem w niniejszym artykule nie powoływać się na nie, a tym bardziej nie cytować z zapewnieniem, że wszystkie wysnute poniżej konkluzje są zgodne z przepisami. Zrobiłem jeden wyjątek, wymieniając przepisy, na podstawie których powstają granice ustalone według stanu prawnego, co jest głównym tematem artykułu. Oczywiście Czytelnicy mający poglądy podobne do niektórych moich kolegów mogą ten fragment opuścić.

Moim zdaniem jednym z najtrudniejszych i najbardziej kontrowersyjnych zagadnień w tej części geodezji jest problem ustalania, pomiaru i wyznaczania granic nieruchomości lub działek. Jeśli nawet przy zastosowaniu technik, o których wspominałem na wstępie, wszyst-

• Pojęcie granicy ustalonej według stanu prawnego

Zgodnie z obietnicą nie będę Czytelników zamęczał przytaczaniem wszystkich definicji pojęć wynikających z obowiązujących przepisów. Podstawowym drogowskazem postępowania w sprawie granic jest ustalenie, czy granica została ustalona według stanu prawnego, czy też nie. Przez granicę nieruchomości ustalonej według stanu prawnego należy rozumieć geodezyjnie jednoznacznie określoną granicę ustaloną na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzanej w następujących postępowaniach:

- założenia katastru,
- rozgraniczeniowym,
- podziałowym,
- scalenia i wymiany gruntów,
- sądowym,
- uwłaszczeniowym,
- według specustaw (drogowej, kolejowej itp.).

Raz ustalone granice według stanu prawnego nie mogą podlegać ponownemu rozgraniczaniu (ustalaniu), a tylko wznowieniu znaków granicznych.

Jeżeli granice zostały ustalone według stanu prawnego, w żadnym postępowaniu nie mogą być ponownie inaczej ustalone lub przyjmowane. Jeżeli są wątpliwości co do położenia znaków granicznych w terenie, jedynym możliwym postępowaniem jest wznowienie znaków granicznych.

kie nasze stare opracowania można byłoby pominąć i wykonać nowe – lepsze, dokładniejsze oraz szybsze – to i tak powstanie, przebieg i usytuowanie granic wraz z ich historią muszą być zachowane.

Wszystkie przedstawione dalej przykłady są autentyczne. Muszę przeprosić Czytelników, że opisałem wyłącznie rozwiązania niewłaściwie bądź błędnie zrealizowane. Nie znaczy to oczywiście, że jest tak, jak napisał jeden z uczestników szkolenia: „Z pana prezentacji wynika, że wszyscy wszystko robią źle” (wulgarny pominąłem). Mimo takiej opinii będziemy uczyć się na błędach.

Zacznijmy od tego, że duża część wątpliwości wynika z nie do końca ustalonych i zdefiniowanych jednoznacznie pojęć. Jak mówi pierwsze prawo Murphy'ego: „Nic nie jest tak proste, jak by się wydawało”.

Także sąd, ustalając granice, obowiązany jest dokonać rozgraniczenia przede wszystkim według stanu prawnego. Wykaz przepisów, na podstawie których następuje ustalenie granic według stanu prawnego, znajduje się w ramce obok.

Wszystkie inne granice, w tym granice wykazane w ewidencji gruntów i w księgach wieczystych, nie są (bo zgodnie z przepisami nie musiały i nie muszą być) ustalone według stanu prawnego. Tak więc w ewidencji gruntów co do zasady należy wykazywać granice według stanu prawnego, a jeżeli nie można takiego stanu ustalić, granice działek ewidencyjnych ustala się według specyficznej ustalonej przepisami procedury. Z chwilą ujawnienia tych granic w ewidencji gruntów nie stają się one automatycznie granicami ustalonymi według stanu prawnego. I mogą ponownie być ustalone

i zmienione. Ponieważ w księgach wieczystych wykazuje się granice według stanu z ewidencji gruntów (wrys), to jest oczywiste, że sam wpis do KW nie zmienia statusu granicy. Omawiam ten problem obszerniej, gdyż w analizowanych przeze mnie przypadkach geodeci nieprawidłowo przytaczają argument, że w „księdze” i do tego „wieczystej” (sama nazwa powala na kolana) „jest taki zapis co do granic, więc tak przyjęto do dalszego opracowania”.

• Wznawianie znaków granicznych

Jak już wspomniałem, jeżeli granice zostały ustalone według stanu prawnego, w żadnym postępowaniu nie mogą być ponownie inaczej ustalone lub przyjmowane. Jeżeli są wątpliwości co do położenia znaków granicznych w terenie, jedynym możliwym postępowaniem jest wznawienie znaków granicznych. Bardzo często przy tego typu opracowaniach występuje przypadek szczególny, a mianowicie granica została ustalona według stanu prawnego, ale brak jest dokumentacji technicznej umożliwiającej wyznaczenie punktów granicznych z odpowiednią dokładnością. W takiej sytuacji dopuszczalne jest ponowne rozgraniczenie czy też przyjęcie przebiegu granic, ale z bezwzględnym zachowaniem zasad przyjętych przy jej poprzednim ustaleniu, np.:

- jeżeli jakiś odcinek granicy był linią prostą, obecnie nie możemy ustalać nowych punktów załamania,

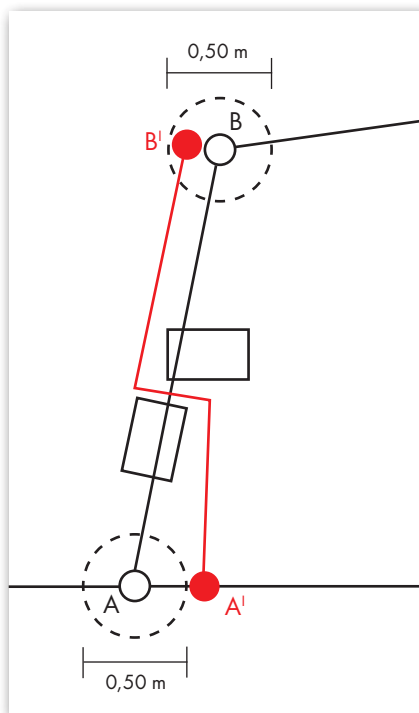
- jeżeli z naszej analizy wynika, że punkt graniczny był określony z pewną dokładnością, nie możemy ustalić go w większej odległości, przekraczającej tę dokładność itd.

Problem zobrazowany jest na rysunku nr 1. Ustalenie granicy według linii czerwonej nie jest możliwe z następujących powodów:

- położenie punktu A' przekracza wielkość graniczną 0,5 m wynikającą z analizy,

- linia AB była linią prostą i nie może być ustalona jako linia łamana A'B'.

Oczywiście natychmiast padają argumenty, że strony są zgodne co do przebiegu linii łamanej A'B', która dodatkowo sankcjonuje stan faktyczny i nie przeci-



Rys. 1. Nie jest możliwe ponowne ustalenie granicy według linii czerwonej ze względu na niezachowanie zasad przyjętych przy jej poprzednim ustaleniu

na istniejących budynków. Odpowiedź na te argumenty jest jednoznaczna – rozgraniczenie (ustalenie granic) nie może służyć do sankcjonowania nieformalnego obrotu ziemią i realizacji nieformalnych umów cywilnych pomiędzy właścicielami. Do realizacji tego celu należy dokonać odpowiednich podziałów nieruchomości, a następnie sprzedać, kupić, dokonać zamiany itp.

Mam konstatację jeszcze bardziej groźną. Za realizację tych zasad odpowiedzialny jest geodeta podpisujący protokół graniczny czy też inny dokument.

Oczywiście nie jest możliwe omówienie wszystkich mogących się pojawić wątpliwości dotyczących wznawiania znaków czy wyznaczania punktów granicznych na podstawie różnorodnej dokumentacji. Poniżej przedstawiam kilka problemów najczęściej występujących przy wznawianiu znaków granicznych na przykładzie dokumentacji ze scalaenia gruntów.

1. Jako podstawę wznawienia należy przyjąć dokumentację scaleniową,

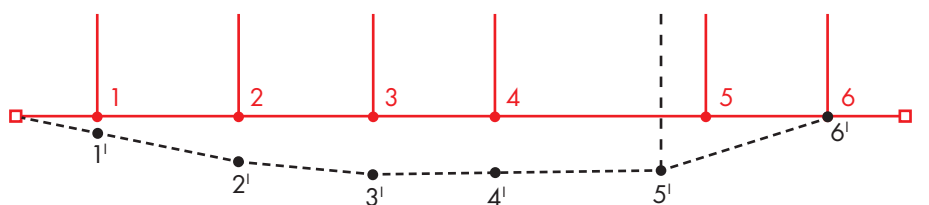
a nie istniejące w terenie znaki graniczne. Analizie powinny podlegać: mapa scalaenia, obliczenia, rejestry, szkice wyznaczenia projektu oraz zastosowane techniki i sposoby wyznaczania projektu na gruncie. W żadnym przypadku nie wolno (bez sprawdzenia poprawności) przyjmować wykonanych w terminie późniejszym pomiarów i obliczeń, w tym w szczególności współrzędnych punktów wykazanych np. w ewidencji gruntów. Na rysunku 2 przedstawiono wznawienie znaków granicznych z dokumentacji scaleniowej (kolor czerwony), linia prosta, punkty 1, 2, 3, 4, 5, 6; kolor czarny faktycznie istniejące i odnalezione w terenie punkty 1', 2', 3', 4', 5', 6'.

Konkluzja: znaki 1' i 6' zostawić, dokładność I grupy szczegółów utrzymana. Znak 5' – błąd położenia punktu (i granicy) – 1,0 m. W wyniku wznawienia znaków granicznych na tym odcinku pozostają znaki: 1', 2, 3, 4, 5, 6'.

2. Uwzględnienie wpływu wyznaczenia projektu scalaenia za pomocą taśmy stalowej ze szpilkami.

Z przeprowadzonych przeze mnie analiz tego zagadnienia wynika, że dawny pomiar długości taśmą stalową w stosunku do obecnego pomiaru dalmierzem wykazuje znaczne tendencje pomierzenia „więcej”. Różnice te wynoszą 10–20 cm na każde 100 metrów odległości dla terenów zarośniętych, nierównych, o dużych spadkach do kilku cm na każde 100 m na terenach odkrytych, płaskich i utwardzonych. Różnice te wynikają z nakładania się typowych błędów pomiaru taśmą, szczególnie przy niezachowaniu przez wykonawcę należytych reżimów, w tym pomiaru wzdłuż linii prostej, poziomowania, naciągu taśmy itp., co niestety miało miejsce przy realizacji wielu prac scaleniowych. Że obecnie wykonawcy prac geodezyjnych nie radzą sobie z tym problemem, świadczą rezultaty wykonywanych wznawień znaków granicznych czy wyznaczeń punktów granicznych. Na przykład w jednej z opinii geodety biegłego sądowego ze zdumieniem przeczytałem, że: „do wyznaczenia projektu scalaenia użyto taśmy krótszej o ok. 20 cm”. Podczas gdy prawdziwym powodem różnic był niedbały pomiar taśmą stalową. W wyniku takiej opinii sądy obu instancji wydały nieprawidłowe wyroki, dotkliwie krzywdzące jedną ze stron.

Co należy zatem zrobić dla zachowania należytej staranności przy wznawianiu znaków geodezyjnych w takich przypadkach? Otóż należy objąć ana-



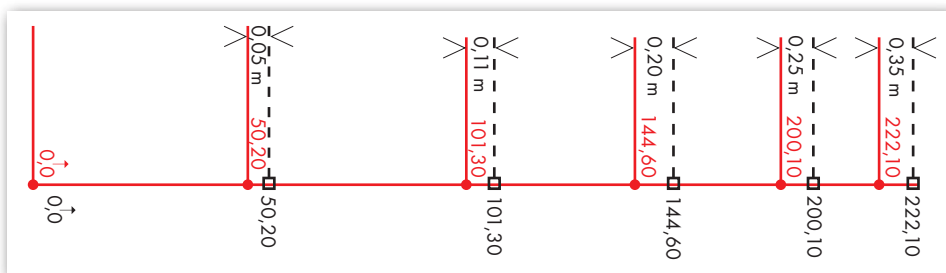
Rys. 2. Wznawienie znaków granicznych z dokumentacji scaleniowej

lizą i pomiarem oraz dokonać odpowiedniej korekty miar na większym, odpowiednio dobranym kompleksie działek. Problem ten zobrazowano na rysunku 3 (kolor czerwony – dane ze szkicu wyznaczenia projektu scalenia, kolor czarny – położenie wznowionych za pomocą dalmierza znaków granicznych – z tego samego szkicu). Różnice w położeniu punktów wynoszą kolejno: 0,05 m, 0,11 m, 0,20 m, 0,25 m i 0,35 m. Geodeta wznowiający znaki graniczne nie uwzględnił wyżej opisanych zależności, przez co spowodował ogromne zamieszanie.

3. Przy wznowianiu znaków granicznych należy znać zasady techniczne i prawne dotyczące pierwotnego ich określenia. W omawianym przypadku należy znać i rozumieć technologię prac scaleniowych. Najpierw projektuje się działki na zadaną wartość, dokonuje obliczeń i sporządza dokumentację (w tym szkice wyznaczenia projektu), a dopiero później na podstawie tej dokumentacji wyznosi się w terenie punkty graniczne. Należy też mieć na uwadze, że znaki graniczne w terenie mogły być źle wyznaczone bądź przesunięte, uszkodzone czy zniszczone w wyniku prac polowych czy innej działalności (np. inwestycyjnej). Mogą być także celowo przesunięte w wyniku różnych sporów sąsiedzkich. Podobne zasady należy stosować odpowiednio przy wznowianiu znaków granicznych ustalonych uprzednio przy podziałach nieruchomości, scaleniu i podziale nieruchomości, połączeniu i podziale itp.

• Przyjęcie istniejącej w terenie granicy jako granicy ustalonej według stanu prawnego

Wyjątkowo mogą zdarzyć się w praktyce przypadki, że istniejącą w terenie granicę (wyznaczoną przez istniejące na gruncie znaki graniczne) przyjmujemy jako granicę ustaloną według stanu prawnego pomimo braku wystarczająco dokładnej dokumentacji technicznej. Za przykład niech posłużą granice Lasów Państwowych ustalone w trybie dekretu z 1950 r. o rozgraniczeniu nieruchomości Skarbu Państwa (...). Znakami granicznymi są usypane kopce ziemne ze śładem po wbitych w ich środek palach dębowych. Położenie znaków granicznych nie budzi zastrzeżeń, natomiast dokumentacja (do pomiaru punktów granicznych wykorzystano ciąg busolowy) jest wysoce niewystarczająca. Jednakże znak graniczny może być wznowiony oraz pomierzony według obecnie obowiązujących zasad.



Rys. 3. Narastające błędy wynikające z nieuwzględnienia pierwotnego wyznaczenia punktów taśmą stalową (kolor czerwony) i ich wznowienia dalmierzem (kolor czarny)

• Dziwne wymogi niektórych ośrodków

Na zakończenie chciałbym ustosunkować się do szerzących się z szybkością pożaru (ocieplenie klimatu) dziwnych wymogów (interpretacji?) niektórych organów administracji geodezyjnej (ODGiK-ów).

•Wymaganie 1 (cytuję z protokołu weryfikacji): „Wznowiony znak graniczny ma być dokładnie taki sam jak poprzednio zastabilizowany”. Coś takiego może wymyślić tylko wielki geniusz. Na moje nieśmiałe pytanie, czy skoro 100 lat temu ten punkt był zastabilizowany zakopanym popiołem z ogniska, to teraz mam w tym lesie ognisko rozpałać? – do tej pory nie otrzymałem odpowiedzi.

ny punkt był lub nie był zastabilizowany, kiedy i dlaczego? To samo oczywiście dotyczy prac wykonywanych w bliźszych nam czasach. Tak więc należy w tej sprawie przyjąć następujące przesłanki: jeżeli w wyniku odpowiedniego postępowania została ustalona granica nieruchomości według stanu prawnego, a postępowanie zakończyło się lub **powinno się było zakończyć** wyznaczeniem i stabilizacją punktów granicznych znakami granicznymi, to specjalnego postępowania sprawdzającego w tej sprawie nie prowadzimy! Wymóg „udowodnienia” tego faktu jest bezzasadny.

Od tej ogólnej reguły istnieje wyjątek dotyczący granic wynikających z przeprowadzenia podziału nieruchomości. Rozporządzenie *ws. sposobu i trybu doko-*

Jeżeli w wyniku odpowiedniego postępowania została ustalona granica nieruchomości według stanu prawnego, a postępowanie zakończyło się lub powinno się było zakończyć wyznaczeniem i stabilizacją punktów granicznych znakami granicznymi, to specjalnego postępowania sprawdzającego w tej sprawie nie prowadzimy!

A teraz na poważnie. Zasady stabilizacji punktów granicznych znakami granicznymi określa rozporządzenie *ws. rozgraniczania nieruchomości* i nieważne jest, w jaki sposób punkt ten był uprzednio zastabilizowany (i czy w ogóle była stabilizacja); obecnie należy postępować zgodnie z tym rozporządzeniem.

•Wymaganie 2 (cytuję z protokołu weryfikacji): „Proszę udowodnić, że konkretne punkty graniczne były uprzednio zastabilizowane znakami granicznymi i kiedy to nastąpiło”. Tu już geniusz miesza się ze specyficzną interpretacją prawa na niekorzyść obywatela. Jak można udowodnić, że ponad 100 lat temu przy zakładaniu katastru pruskiego konkret-

nywania podziałów nieruchomości uzależnienia wyznaczenie i utrwalenie na gruncie znakami granicznymi nowych punktów granicznych od woli właściciela. Jeżeli więc z udostępnionej przez ośrodek dokumentacji podziałowej jasno wynika, że czynność ta nie została wykonana, należy „dokończyć” postępowanie podziałowe poprzez wyznaczenie punktów granicznych i zastabilizowanie ich znakami granicznymi zgodnie z postanowieniami wspomnianego rozporządzenia.

Zenon Marzec

mgr inż. geodeta z wieloletnim doświadczeniem, absolwent Wydziału Prawa Uniwersytetu Warszawskiego, były współwłaściciel warszawskiej firmy Grunt